



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Kite Veljanovski	Ordförande
Lars Boman	Ledamot
Mattsson Helena	Ledamot
Sanna Lilja	Ledamot
Lars Fredrik Wällgren	Ledamot

Kenth Ericsson	Suppleant
Anna Jessica Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Johan Malmqvist	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-----------------	------------------	------------------

## Valberedning

Bahhar Mohammadi  
Tamer senyuz

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-04-27. Ändring av stadgar.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-10-03. Beslut fönsterbyte.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Väveriet 20	2019	Malmö
Malmö Väveriet 21	2019	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme med värmeväxlare.

## Byggnadsår och ytor

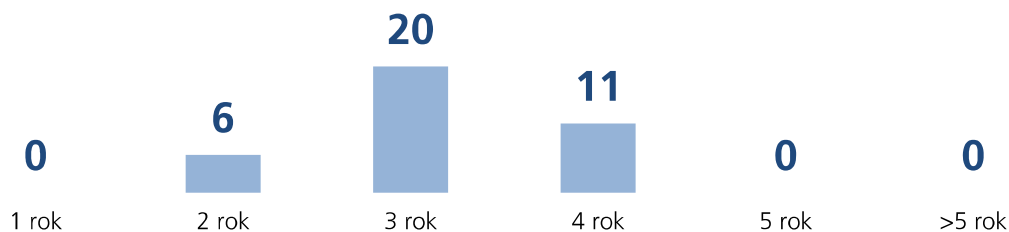
Fastigheterna bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 566 m<sup>2</sup>, varav 3 566 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Avfuktare	2022
Planerat underhåll	År
Fönsterbyte	2023

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

## Avtal

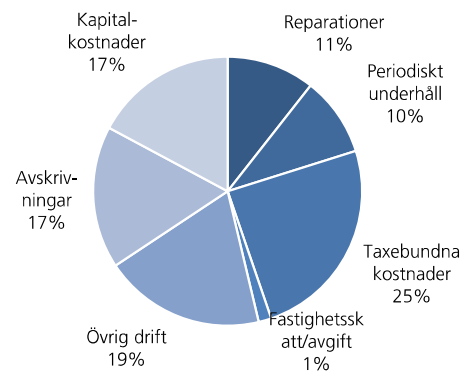
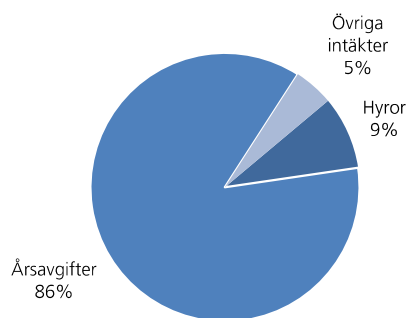
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 9 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 011 779</b>	<b>2 634 306</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 508 027	2 553 824
Finansiella intäkter	4 827	508
Medlemsinsatser	0	2 980 000
Ökning av kortfristiga skulder	2 123 485	0
	<b>4 636 339</b>	<b>5 534 332</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 428 131	2 311 595
Finansiella kostnader	635 365	508 161
Ökning av kortfristiga fordringar	29 723	92 607
Minskning av långfristiga skulder	190 000	190 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	54 496
	<b>3 283 220</b>	<b>3 156 859</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 364 899</b>	<b>5 011 779</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 353 120</b>	<b>2 377 473</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	639	635	628	317
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 101	1 402	1 393	1 607
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 098	13 154	13 210	13 266
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	29	22	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	130	133	52
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	28	30	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	178	143	130	320
Soliditet (%)	69	70	69	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 186	-901	-136	-1 452
Nettoomsättning (tkr)	2 508	2 547	2 536	1 409

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 566 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	106 561 195	0	0	106 561 195
Upplåtelseavgifter	1 447 536	0	0	1 447 536
Fond för yttre underhåll	603 950	227 100	-450 250	827 100
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>108 612 681</b>	<b>227 100</b>	<b>-450 250</b>	<b>108 835 831</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 093 960	-227 100	-450 884	-2 415 976
Årets resultat	-1 186 352	-1 186 352	901 134	-901 134
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-4 280 312</b>	<b>-1 413 452</b>	<b>450 250</b>	<b>-3 317 110</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>104 332 369</b>	<b>-1 186 352</b>	<b>0</b>	<b>105 518 721</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 186 352
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 866 859
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 100
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 280 311</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	353 315
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 926 996</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 507 727	2 547 345
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	6 479
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 508 027</b>	<b>2 553 824</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 138 041	-1 946 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 372	-291 627
Personalkostnader	Not 6	-96 718	-73 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-635 710	-635 710
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 063 841</b>	<b>-2 947 305</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-555 814</b>	<b>-393 481</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 827	508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-635 365	-508 161
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-630 538</b>	<b>-507 653</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 186 352</b>	<b>-901 134</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 186 352</b>	<b>-901 134</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	144 925 275	145 560 985
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>144 925 275</b>	<b>145 560 985</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>144 925 275</b>	<b>145 560 985</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	16 644	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 492 087	5 124 338
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 508 731</b>	<b>5 124 338</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	5 010 668	12 218
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 010 668</b>	<b>12 218</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 519 399</b>	<b>5 136 556</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>151 444 674</b>	<b>150 697 541</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		108 008 731	108 008 731
Fond för yttre underhåll	Not 10	603 950	827 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>108 612 681</b>	<b>108 835 831</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 093 960	-2 415 976
Årets resultat		-1 186 352	-901 134
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 280 312</b>	<b>-3 317 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>104 332 369</b>	<b>105 518 721</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 645 000	24 335 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 645 000</b>	<b>24 335 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	32 783 974	20 283 974
Leverantörsskulder		123 459	125 504
Skatteskulder		110 186	106 856
Övriga skulder		2 087 781	45 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	361 906	281 894
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 467 306</b>	<b>20 843 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 444 674</b>	<b>150 697 541</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 167 955	2 155 281
Hyror bostäder	220 246	294 151
Hysesbortfall	0	-13 842
Kabel-TV intäkter	43 956	43 560
Bredbandsintäkter	68 820	68 201
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Öresutjämning	-11	-6
	<b>2 507 727</b>	<b>2 547 345</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	300	6 479
	<b>300</b>	<b>6 479</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 859	74 040
	Fastighetsskötsel beställning	6 893	8 976
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 725	0
	Snöröjning/sandning	24 554	6 963
	Städning entreprenad	65 137	0
	Hissbesiktning	7 846	19 262
	Myndighetstillsyn	2 988	12 250
	Gemensamma utrymmen	1 195	0
	Gård	6 061	12 838
	Serviceavtal	5 251	2 500
	Förbrukningsmateriel	6 098	5 673
	Teleport/hissanläggning	8 466	2 814
	Brandskydd	7 892	0
		<b>224 965</b>	<b>145 316</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	42 750	0
	Hyseslägenheter	0	159 739
	Brf Lägenheter	31 598	0
	Tvättstuga	2 850	52 495
	Sophantering/återvinning	1 329	0
	Lås	8 291	0
	VVS	22 774	24 084
	Värmeanläggning/undercentral	34 175	8 082
	Elinstallationer	44 537	2 500
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 487	6 409
	Hiss	17 067	14 682
	Fönster	13 188	0
	Balkonger/altaner	6 574	11 644
	Mark/gård/utemiljö	3 047	15 400
	Skador/klotter/skadegörelse	84 096	61 233
	Vattenskada	71 644	7 486
		<b>392 407</b>	<b>363 754</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	79 360	0
	Ventilation	0	450 250
	Balkonger/altaner	273 955	0
		<b>353 315</b>	<b>450 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	173 051	104 947
	Värme	524 438	462 543
	Vatten	137 107	99 044
	Sophämtning/renhållning	74 624	53 678
	Grovsopor	0	8 790
		<b>909 220</b>	<b>729 002</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	69 372	54 072
	Självrisk	0	23 800
	Kabel-TV	6 614	29 993
	Bredband	125 945	96 206
		<b>201 931</b>	<b>204 071</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>56 203</b>	<b>53 983</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 138 041</b>	<b>1 946 376</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	626	2 263
	Tele- och datakommunikation	1 696	30 795
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	5 375
	Föreningskostnader	2 544	0
	Förvaltningsarvode	46 619	126 630
	Förvaltningsarvodena övriga	0	1 110
	Administration	12 186	6 718
	Konsultarvode	110 326	118 736
		<b>193 372</b>	<b>291 627</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	73 595	56 000
	Sociala kostnader	23 123	17 592
		<b>96 718</b>	<b>73 592</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	635 710	635 710
		<b>635 710</b>	<b>635 710</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	147 175 000	147 175 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>147 175 000</b>	<b>147 175 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 614 015	-978 305
	Årets avskrivningar enligt plan	-635 710	-635 710
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 249 725</b>	<b>-1 614 015</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>144 925 275</b>	<b>145 560 985</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	83 604 000	83 604 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 400 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	55 000 000	50 000 000
		<b>100 400 000</b>	<b>88 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	100 400 000	88 000 000
		<b>100 400 000</b>	<b>88 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Kundfordringar	67 880	67 880
	Skattekonto	66 552	53 473
	Klientmedel hos SBC	417 525	3 949 108
	Fordringar	3 424	3 424
	Räntekonto hos SBC	936 706	1 050 453
		<b>1 492 087</b>	<b>5 124 338</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	827 100	300 000
	Reservering enligt stadgar	227 100	227 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	300 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-450 250	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>603 950</b>	<b>827 100</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	3,473 %	13 000 000	13 000 000	2023-06-01
	Handelsbanken	1,390 %	11 835 000	12 025 000	2024-06-01
	Handelsbanken	3,556 %	7 093 974	7 093 974	2023-06-19
	Handelsbanken	1,080 %	12 500 000	12 500 000	2023-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>44 428 974</b>	<b>44 618 974</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 783 974	-20 283 974	
			<b>11 645 000</b>	<b>24 335 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 478 974 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	64 662 000	64 662 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	73 595	56 000
	Sociala avgifter	23 124	17 595
	Ränta	46 033	2 949
	Avgifter och hyror	219 154	205 350
		<b>361 906</b>	<b>281 894</b>

## Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Föreningen har beviljats effektiviseringsstöd för byte av fönster, vilket är planerat att utföras under 2023-2024.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

Kite Veljanovski  
Ordförande

Lars Boman  
Ledamot

Mattsson Helena  
Ledamot

Sanna Lilja  
Ledamot

Lars Fredrik Wällgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21, org.nr 769602-6454

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Under räkenskapsåret har avdragen källskatt samt arbetsgivaravgifter inte betalats i rätt tid.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)